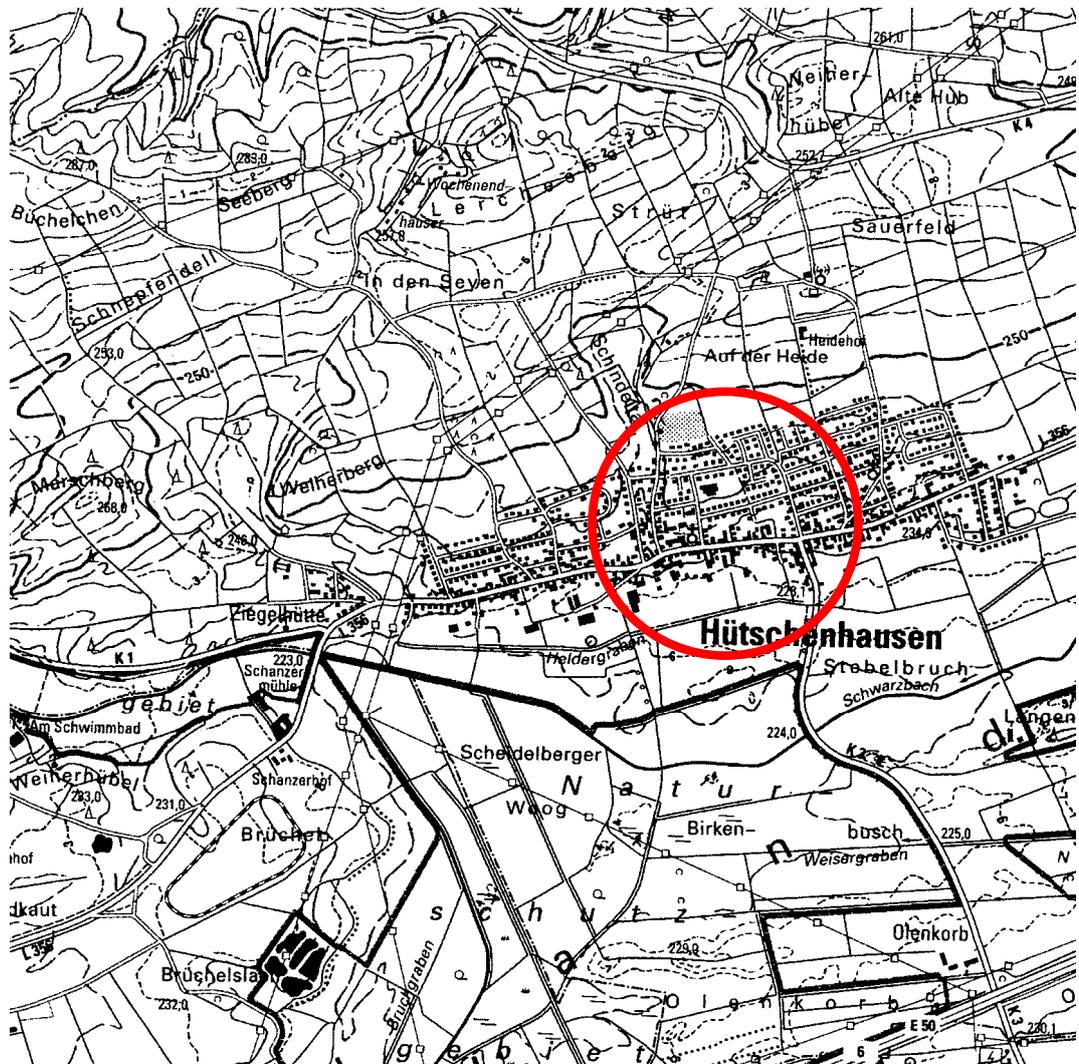


ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN ORTSTEIL HÜTSCHENHAUSEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN: “ORTSMITTE”

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M. = 1 : 25.000



ENTWURF UND BEARBEITUNG _____ 01.2013
BAUABTEILUNG DER VERBANDSGEMEINDE RAMSTEIN - MIESENBACH

Textliche Festsetzungen

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ortsmitte“ der Ortsgemeinde
Hütschenhausen,
Ortsteil Hütschenhausen**

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich gehört zum Innenbereich der Ortslage von Hütschenhausen und wird in Anlehnung an die umgebenden Gebietsausweisungen im Flächennutzungsplan in Teilbereichen als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Unter Anwendung des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl maximal 0,6 betragen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei – analog der Ausweisung in der zeichnerischen Festsetzung – als Höchstgrenze ausgewiesen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass nur eine Einzelhausbebauung mit höchstens zwei Wohneinheiten entsteht, unter Anwendung des § 22 BauNVO festgesetzt.

4. Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen dürfen wahlweise giebel- oder traufständig zur Straße bzw. der seitlichen Grundstücksgrenze hin ausgeführt werden, soweit es sich um Neubauten handelt.

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die neu überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen (unter Beachtung der LBauO) zulässig.

6. Garagen, Stellplätze (§ 21 a BauNVO)

Werden mehr als eine Wohneinheit je Grundstückseinheit errichtet, ist für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück erforderlich.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sämtliche Erschließungsanlagen innerhalb der bebaubaren Bereiche des Bebauungsplanes sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und werden verkehrsberuhigt ausgebaut.

8. Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zurückzuhalten. Es ist ein Regenwasser-Sammelbehälter (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von 50 l je m² der angeschlossenen, versiegelten Fläche (mindestens jedoch 5 m³ Fassungsvermögen je Baugrundstück) anzulegen. Die Zisterne muss mit einer Überlaufeinrichtung ausgestattet sein.

9. Nachrichtliche Hinweise

Um bei Unterkellerungen Durchnässungsschäden, die sich aus der Regenwasserversickerung ergeben können vorzubeugen, sind die Kellerbereiche als „wasserdichte Wannen“ auszubilden (Druckwasser). Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht zulässig.

Zum Schutz des Mutterbodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18 915 bei allen Erdarbeiten sowie die DIN 1054 zu beachten.

Bei allen Erdarbeiten sind sowohl vom Bauträger als auch vom Unternehmer die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten.

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer ist der Baubeginn mitzuteilen. Fundstücke und Fundstellen sind zu sichern und der Generaldirektion unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Sofern archäologische Objekte angetroffen werden, ist der Generaldirektion ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.

Zum Schutz von etwaigen Radonstrahlungen werden orientierende Radonmessungen empfohlen.

An den Träger der Straßenbaulast (L 356) können keine immissionsschutzrechtlichen Forderungen (insbesondere Lärm) gestellt werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN **(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO)**

Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind in Anlehnung an die Umgebung nur als Sattel-, Pult- und versetzte Pultdächer zulässig. Nebengebäude dürfen auch mit Flachdächern ausgebildet werden. Turmähnliche Dachausbildungen für Anbauten und Erker sind nur zulässig, wenn der Firstpunkt mindestens 1,00 m tiefer unter der Firstlinie des Hauptdaches liegt.

Bei der Dacheindeckung sind aus ortsgestalterischen Gründen nur Ziegeln und Dachsteine in rötlichen und braunen Farbtönen erlaubt. Bei Dachaufbauten ist die Materialwahl freigestellt. Dachaufbauten sind in ihrer Größe auf maximal 30 % der Dachflächenseiten zu beschränken. Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten muss vom Ortsgang aus gemessen mindestens 1,50 m betragen (Dachüberstände sind nicht anrechenbar).

R e c h t s g r u n d l a g e n

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, Seite 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, Seite 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I, Seite 148)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. 2010, S. 319)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. 2011, S. 47)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 53), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301)

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Ortsteil Hütschenhausen (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Allgemeines / Erfordernis

Die Grundstücksflächen neben dem Bebauungsplangebiet „Am Bürgerhaus“ im Ortsteil Hütschenhausen liegen als Brachflächen am östlichen Grenzverlauf des Bebauungsplanes hinter dem Wohnhaus Hauptstraße 72 und sind bisher baulich ungenutzt. Der Eigentümer der gegenständlichen Grundstücksflächen beabsichtigt die Errichtung von einem Wohngebäude.

Gemäß Beschlussfassung des Ortsgemeinderates sollen im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Das Grundstück liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Misch- und Wohnbauflächen sowie die Gemeindebedarfsfläche des Bebauungsplanes „Am Bürgerhaus“ umschließen die Grundstücksflächen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens findet eine weitere städtebauliche Ordnung statt.

Die Einbeziehung der Grundstücke ins Gesamtkonzept um das „Bürgerhaus“ entspricht den aktuellen Anforderungen, die an die Belebung der Kernlage und die Anforderungen gemäß dem Landesentwicklungskonzept (LEP IV) gestellt werden.

Plangebiet / Lage

Das Areal liegt innerhalb der Kernlage im Ortsteil Hütschenhausen und ist über die Hauptstraße erschlossen.

Die Zufahrt wird über die Einfahrt des bestehenden Wohngebäudes, Hauptstraße 72 und durch Eintragung der entsprechenden Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht) geregelt.

Planungsziele

Die Ausweisung als Mischgebiet entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter im Umfeld und erlaubt die vorgesehenen Wohnnutzungen.

Es wird Einzelhausbebauung mit höchstens zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Die Maße der baulichen Nutzung ermöglichen eine optimale Ausnutzung der innerörtlichen Fläche und tragen dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung Rechnung.

Da in der Altortslage bzw. im Bereich des Bürgerhauses im Ortsteil Hütschenhausen vorwiegend rottonige Dachziegel die Dachlandschaft prägen, soll sich die Dacheindeckung der Bebauung auf dem Baugrundstück an diesen Vorgaben und dem Dorferneuerungskonzept der Gemeinde Hütschenhausen orientieren, wobei bei Brauntönen der Farbton leicht dunkler als der RAL-Farbtone 8012 (rotbraun) sein darf.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird, nachdem die Voraussetzungen hierfür vorliegen, nach der Verfahrensart des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) betrieben, da es sich um eine Maßnahme im Innenbereich mit Nachverdichtung handelt, die eine städtebauliche Ordnung im Rahmen des BauGB sichert und die Ausweisung deutlich unter 20.000 m² liegt, so dass unter Beachtung der Gesetzesvorgaben auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist.

Neben den Baufenstern ist auch die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist aktuell nicht notwendig, da der Gebietsbereich als Mischgebiet analog der Umgebungsbebauung ausgewiesen ist und wegen der Kleinteiligkeit und fehlenden Parzellenschärfe vertretbar ist.

Im Rahmen der Fortschreibung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach sind die Nutzungen vorgesehen.

Die Anforderungen des § 13 a Abs. 2 BauGB sind somit insgesamt gegeben, um ein beschleunigtes Verfahren zu betreiben.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat im Allgemeinen eine Abwägung zu erfolgen, inwieweit die aufgrund des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe für Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Dieser Bebauungsplan dient jedoch der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. So sind aufgrund der Planung Eingriffe, insbesondere durch die vorgesehene Bebauung bzw. durch die ermöglichte Versiegelung einer bislang innerörtlichen, teilweise unbefestigten Fläche, zu erwarten. Im Hinblick auf § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besteht für solche Bebauungspläne keine rechtliche Verpflichtung, diese Eingriffe auszugleichen. Vor diesem Hintergrund wird deshalb von der Aufstellung einer Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

Demzufolge wird auch von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB, von den Angaben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB – welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind – sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung (Monitoring) nach § 4 c BauGB Abstand genommen.

Ver- und Entsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser des Neubaus soll möglichst auf der Grundstücksfläche zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen der Außenanlagengestaltung der Baugrundstücke soll dies über Versickerungsgruben bzw. –mulden erreicht werden. Die Abwässer werden in den öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Die Anbindung ist im Bereich „Hauptstraße“ vorgesehen.

Das vorhandene Telekommunikationsnetz der Telekom ist in allen umgebenden Straßenzügen vorhanden und kann problemlos in den Geltungsbereich eingebunden werden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird über die örtlich eingebundenen Versorgungsträger sichergestellt. Diese Anschlüsse sind auch ohne größere Netzerweiterungen (nur Hausanschlüsse) realisierbar, so dass die Erschließung und Versorgung insgesamt sichergestellt ist.

Kosten

Die Bauparzellen werden über die vorhandene Zufahrt erschlossen. Ein weiterer Ausbau geht zu Lasten des Verursachers und wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages im Detail geregelt, so dass der Gemeinde daraus keine Kosten entstehen.

Realisierung

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Umsetzung unmittelbar angegangen, so dass nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers mit der Fertigstellung der Erschließung im Sommer 2013 zu rechnen ist.

Aufgestellt:

Ramstein-Miesenbach, im Februar 2013
- Bauabteilung der Verbandsgemeinde -